

Subject: Re: Honorarrechnung
Date: Friday, 17 June 2022 at 09:50:40 Central European Summer Time
From: Jeremy Tammik
To: Gerhard Zickenheiner
CC: Marco Jansen
Attachments: image001.png, image002.png, image003.png, image005.png

Lieber Gerhard,

Ganz herzlichen dank fuer deine erlaeuterungen.

Ja, ich kann gerne die moeblierungsdetails in das 3D-modell einarbeiten.

Das modell ist gut editierbar und flexibel, so dass man auch im nachhinein sehr gut anpassungen vornehmen kann, ohne irgend etwas neu modellieren zu muessen. Wenn ich z.b. einmal ein raumprogramm erstellt habe, flaechen und volumina aufliste, kann ich nachher waende hin und herschieben und das gesamte modell inklusive aller abgeleiteten ansichten und tabellen wird vollautomatisch nachgefuehrt.

Dafuer waeren die DXF- oder DWG-dateien tatsaechlich sehr nuetzlich, um eure bibliotheksteile massgetreu uebernehmen zu koennen.

Danke fuer die klarstellung zu der fensterfront. Verstehe. Dann ist es bei uns ja viel einfacher.

Betr. Fensterbeschaffung: Ich habe letzte woche gesehen, dass das gebaeude der schreinerei Faktor3 in der wallbrunnstrasse abgerissen wird. Da waren u.A. 36 stueck festverglaste 75 x 75 cm fenster drin. Ich habe den baggerfahrer angesprochen, ob ich sie ausbauen koennte. Er war sehr positiv. Ich hatte zwar keine zeit an dem tag. Er meinte aber, dass er jeden tag ein haus abreisst, und jeden tag fallen gute fenster an. Ich muesste mich mit seinem unternehmen in verbindung setzen, und er koennte mir am vortag ein foto schicken von den anstehenden fenstern. Der baggerfahrer heisst gottschalk, dass unternehmen so etwas wie Schaublin. Leider weiss ich den genauen namen nicht. Jedenfalls schien es vielversprechend.

Danke auch fuer die kostenabschaetzung. Diese frage stellte sich mir auch 😊

Bei der HOAI geht man davon aus, dass das gesamte gebaeude nachher bezugsfertig eingerichtet ist. Ich kann mir gut vorstellen, grosse bereiche vollkommen unausgebaut zu belassen, im rohbau. Und danach mich nach mitstreitern, mitbewohnern, umzuschauen. Daher finde ich die HOAI-schaetzung von euch unten fuer die erste ausbauphase nicht passend und gehe davon aus, dass wir erheblich drunterbleiben werden. Vielleicht sollten wir erstmal bis zur baugenehmigung denken, und ueberlegen, wie diese mit moeglichst minimalen aufwand und moeglichst wenig festlegungen zu erreichen sein koennte.

Das mit dem holzbaugeneralunternehmer toent auch interessant.

Wann sollen wir unser naechstes treffen anpeilen?

Was kann ich dafuer sinnvolles vorbereiten? Z.b. eure dxf oder dwg daten uebernehmen und die moebeldetails in den 3D plan einarbeiten?

Vielen dank und weiterhin gute reisen!

Beste gruesse

jeremy

From: Gerhard Zickenheiner <gerhard.zickenheiner@posteo.de>

Date: Thursday, 16 June 2022 at 11:13

To: Jeremy Tammik <jeremy.tammik@autodesk.com>

Cc: Marco Jansen <mja@jza.team>

Subject: Honorarrechnung

Hallo Jeremy,

danke für Dein Mail, Deine Klarstellung.

Es ist wichtig, dass wir diesen Punkt gleich klären, das Projekt hat für uns zwischenzeitlich eine programmatische Bedeutungsebene erreicht, die uns sehr interessiert und wir haben Freude an der bisherigen Zusammenarbeit, die ja auch zu in unseren Augen guten Resultaten führte.

Zur Erläuterung, warum wir eine preislich günstigere Kraft hinzugezogen haben, möchte ich den Stand des Projektes darlegen: Wir haben eine räumliche Anordnung und Dimensionierung der verschiedenen Bereiche zusammen erarbeitet, bei der es jetzt zu überprüfen gilt, ob so räumlich sinnvolle Grundrisse erreichbar sind. Das haben wir in Varianten gemacht, weil die Erstannahme (V1) nach Erstellung der Möbliierungszeichnung nicht hinreichend erschien. Dann haben wir V2 und V3 erstellt. Die Organisation von Grundrissen ist Maßarbeit, da geht es schon um Schranktiefen und Türbreiten, Abständen vom WC zur Wand und das Erstellen von Achsenbezügen zu den Fenstern.

Das ist mit Skizzen nicht zu leisten, weil es da schon um die Aufaddierung vieler Einzelmaße geht, die eine ungenaue Skizze nicht leisten kann. Die Entscheidung, das Haus ein Stück zu verbreitern kam beispielsweise genau aus dieser Detailbetrachtung und es wäre planerisch teuer, wenn man dies erst in einer späteren Projektphase festgestellt hätte. Deshalb haben wir das intern delegiert, es wäre ja auch teurer geworden, wenn wir das gemacht hätten. Deshalb war Mitarbeiter, mit einem um 50€ günstigeren Satz als unserem, ja auch Bestandteil unseres Angebotes,

Deinen Vorschlag, dass Du für Derartiges einspringst, nehmen wir gerne auf. Deine Zeichnungen sind gut, aber sie stellen ja nur die Vorstufe für die Frage der Raumdimensionen/Möblierbarkeit und die Einteilung der Warmraumfenster dar. Gerne stellen wir Dir unsere Pläne als DXF oder DWG Format zur Verfügung, der Ball ist ja eh bei Dir, Du wolltest Dich ja mit den Grundrissen auseinandersetzen.

Lass uns im nächsten Meeting besprechen, wie wir das organisatorisch gut hinbekommen.

Zur Kaltraum-Fensterfront:

Das Beispiel, das Du uns geschickt hast, hat eine ganz andere bauliche Absicht. Dort werden in eine sogenannte Lochfassade Fenster integriert. Unsere Kaltraum-Fensterfront ist aber das Gegenteil: sie besteht nur aus Fenstern. Die Lochfassade macht bei uns keinen Sinn, weil wir ein Maximum an Lichtdurchlass brauchen. Zudem ist die Durchlüftung bei der Lochfassade ein Tabu, bei uns ist sie sogar erwünscht. Hier erfinden wir also nicht das Rad neu, sondern haben eine komplett andere Aufgabenstellung, für die mir auch kein Beispiel vorliegt, wo man mal nachschauen könnte. Die Unterschiede können wir Dir gerne im Detail erläutern.

Wir haben uns nach der Mail auch die jetzige Projektdimension und die voraussichtlichen Baukosten angeschaut, wobei die bei den momentanen Turbulenzen in der Bauwirtschaft immer etwas spekulativ sind. Damit haben wir das „normale“ Honorar nach HOAI berechnet. Da liegen wir ganz deutlich darunter mit unserem heutigen Leistungsstand, wir legen Dir die Abschätzung der Kosten und des HOAI-Honorars bei.

Ich sehe momentan schon einen Mehraufwand gegenüber den üblichen Planungsprozessen durch unsere genaue und häufige Abstimmung, sehe aber viele Vorteile darin und glaube, dass die Vorgehensweise auch effizient hinsichtlich der Qualität des Resultates und der Baukosten ist. Ich glaube aber nicht, dass wir insgesamt unter dem Standardhonorar liegen können, außer im Detail durch Deinen zeichnerischen Einsatz: Die Bauantragszeichnungen und die Werk- und Detailplanung wird aber voraussichtlich von Profis

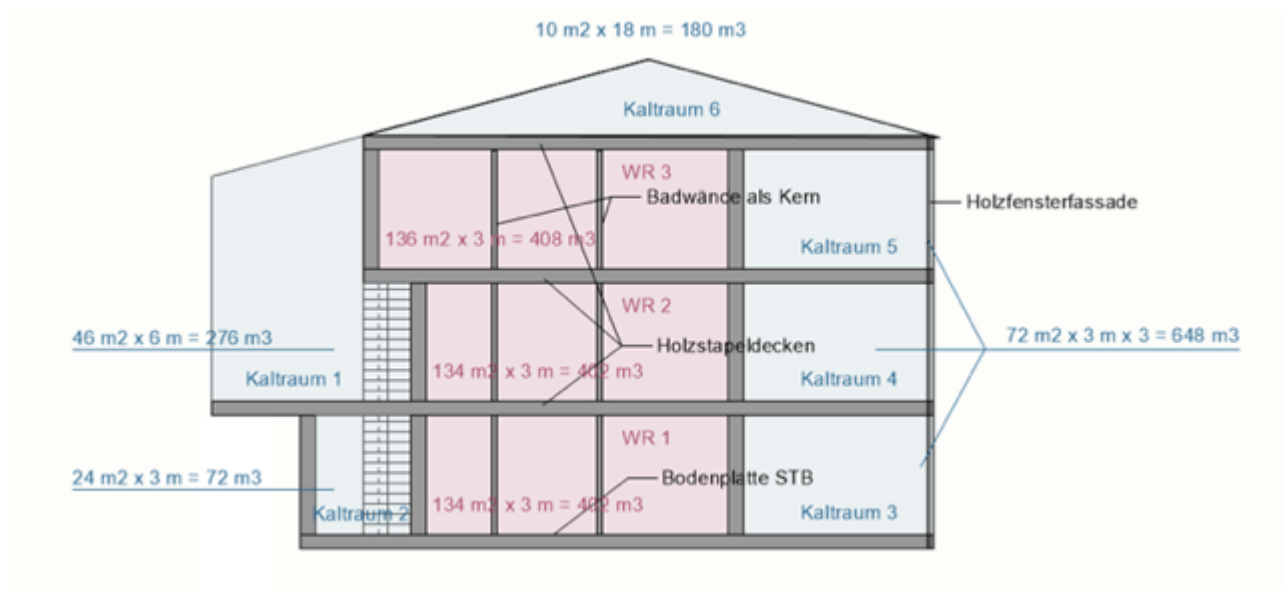
übernommen werden müssen, da existieren auch klare rechtliche Vorgaben, wie etwas darzustellen ist.

Wir können uns auch gerne bei Gelegenheit darüber unterhalten, vielleicht einen Holzbauprofi mit Generalübernehmerleistungen für die Umsetzung zu engagieren, dann fallen für Dich keine Architektenleistungen für die Bauleitung an, wobei du dann immernoch die Möglichkeit hast, zB für Baustellentermine stundenweise zuzuschalten, um Deine Interessen fachlich durchzusetzen. Was wir damit auch zum Ausdruck bringen wollen: Stunden schinden liegt nicht in unserer Absicht und wir sind gerne bereit, zusammen mit Dir nach Lösungen zu suchen, unseren Aufwand und damit Deine Kosten zu minimieren.

Mit besten Grüßen aus Salamanca und Lörrach

Gerhard und Marco

Anlage: grobe Vorab-Kostenschätzung über Teilvolumen und Honorar nach HOAI



BRI aufgerundet

Kaltraum

- 1: 46 m² x 6 m = 276 m³
- 2: 24 m² x 3 m = 72 m³
- 3-5: 72 m² x 3 m x 3 = 648 m³
- 6: 10 m² x 18 m = 180 m³

Warmraum

- 1: 134 m² x 3 m = 402 m³
- 2: 134 m² x 3 m = 402 m³
- 3: 136 m² x 3 m = 408 m³

Grundlage:

Warmraum BRI ca. 1.200– 600€/m³ => 720.000 (Gerundet)

Kaltraum BRI ca. 1.000– 300€/m³ => 300.000 (Gerundet)

Solaranlagen	100.000
Regenwasserspeicher	20.000
Aussenanlagen/Hangsicherung	100.000
Anrechenbare Baukosten Brutto:	1.220.000
Passivhausstandart	

Honorarzonemittlung nach Punkten:	
Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung: durchschnittlich	4
Anzahl der Funktionsbereiche: überdurchschnittlich	6
gestalterische Anforderungen: durchschnittlich	5
konstruktive Anforderungen: durchschnittlich	4
technische Ausrüstung: hoch	5
Ausbau: durchschnittlich	4
27 bis 34 Punkte: Honorarzone IV	28

Honorarzone gemäß § 35 HOAI: IV
Honorarsatz: Mittelsatz (50%)

Anrechenbare Kosten gemäß Kostenschätzung für Leistungsphase 1-8	1.025.000,00 €		
Grundhonorar für 100 %:	156.696,33 €		
Grundhonorar:			153.562,40 €
Leistungsphasen	HOAI (2021)	vereinbart	vereinbart
1 Grundlagenermittlung	2%	2%	3.133,93 €
2 Vorplanung	7%	7%	10.968,74 €
3 Entwurfsplanung	15%	15%	23.504,45 €
4 Genehmigungsplanung	3%	3%	4.700,89 €
5 Ausführungsplanung	25%	25%	39.174,08 €
6 Vorbereitung der Vergabe	10%	10%	15.669,63 €
7 Mitwirkung bei der Vergabe	4%	4%	6.267,85 €
8 Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation	32%	32%	50.142,83 €
Summe		98%	153.562,40 €